

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP  
GIỮA NIÊN ĐỘ**

**6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC  
NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN  
ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

ĐẠI  
PH

## MỤC LỤC

|   | Trang   |
|---|---------|
| 1. Mục lục  | 1       |
| 2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc  | 2 - 4   |
| 3. Báo cáo soát xét độc lập thông tin tài chính giữa niên độ  | 5 - 6   |
| 4. Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ<br>tại ngày 30 tháng 6 năm 2018   | 7 - 10  |
| 5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ<br>6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 | 11      |
| 6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ<br>6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018           | 12 - 13 |
| 7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ<br>6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018    | 14 - 42 |

\*\*\*\*\*



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

### **Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tiền thân là Công ty Cổ phần Đô thị Sông Đà được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016226 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 3 năm 2007.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã 11 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, lần thứ 1 ngày 25 tháng 01 năm 2008, lần thứ 6 ngày 30 tháng 9 năm 2010 chuyển từ số đăng ký kinh doanh 0103016226 thành số 0102186917, bổ sung ngành nghề kinh doanh và thay đổi vốn điều lệ, lần thứ 11 ngày 10 tháng 6 năm 2016 thay đổi người đại diện theo pháp luật.

### **Trụ sở chính**

- Địa chỉ : Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
- Điện thoại : (84-24) 35 526 354
- Fax : (84-24) 35 526 348

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

| Tên đơn vị   | Địa chỉ  |
|--|--|
| Ban quản lý Dự án nhà ở Sông Đà Hà Đông  | Phòng 707 - Tầng 7 - Nhà G10 - Thanh Xuân Nam, Thanh Xuân, Hà Nội                                  |
| Ban quản lý Dự án nhà ở Hà Nội   | Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội                                 |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tại thành phố Hồ Chí Minh | Phòng B1, tầng 3, tòa nhà Bigemco, số 2/2 Lý Thường Kiệt, phường 15, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh |

### **Hoạt động kinh doanh của Công ty theo đăng ký là:**

- ✓ Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, chi tiết:
  - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác gồm: Xây dựng công trình cửa như: Đường thủy, bến cảng và các công trình trên sông, các cảng du lịch, cửa cống, đập và đê; Xây dựng thủy lợi; Xây dựng đường hầm; Các công việc xây dựng khác không phải là nhà như: Các công trình văn hóa, du lịch, thể thao ngoài trời;
  - Xây dựng các công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật, công trình thủy điện, công trình dân dụng công nghiệp; Xây dựng các khu đô thị, khu công nghiệp;
- ✓ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết:
  - Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại;
  - Đầu tư cải tạo đất và đầu tư cho các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng;
  - Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
  - Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
  - Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- ✓ Hoạt động thiết kế chuyên dụng, chi tiết: trang trí nội ngoại thất;
- ✓ Tư vấn môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết:
  - Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản (chỉ thực hiện việc môi giới bất động sản tại sàn giao dịch);
  - Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ môi giới bất động sản;



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**  
**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

- Kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm: Dịch vụ đầu giá bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ tư vấn bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất);
- ✓ Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết:
  - Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật;
  - Thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp; Thiết kế xây dựng công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật; Thiết kế quy hoạch xây dựng, thiết kế kiến trúc công trình;
  - Kinh doanh bất động sản bao gồm:
- + Tư vấn lập hồ sơ mời thầu xây lắp, hồ sơ mời thầu thiết bị các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, thủy điện, các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- + Lập, thẩm định dự án đầu tư các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- ✓ Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- ✓ Khai thác khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Đầu tư khai thác và chế biến khoáng sản (Trừ khoáng sản Nhà nước cấm);
- ✓ Xây dựng công trình công ích; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- ✓ Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu, chi tiết: Kinh doanh các dịch vụ phục vụ khu đô thị./.

**Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng quản trị**

| Họ và tên          | Chức vụ  | Ngày Tái bổ nhiệm                     |
|--------------------|----------|---------------------------------------|
| Ông Hoàng Văn Anh  | Chủ tịch | Tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017 |
| Ông Nguyễn Thế Lợi | Ủy viên  | Tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017 |
| Ông Phạm Đức Thành | Ủy viên  | Tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017 |
| Ông Phạm Mạnh Khôi | Ủy viên  | Tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017 |
| Ông Đỗ Quang Thắng | Ủy viên  | Tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017 |

**Ban kiểm soát**

| Họ và tên            | Chức vụ    | Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm            |
|----------------------|------------|---------------------------------------|
| Ông Hoàng Ngọc Doanh | Trưởng ban | Bổ nhiệm ngày 9 tháng 5 năm 2017      |
| Bà Hà Thị Lan        | Thành viên | Tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017 |
| Ông Bùi Đình Đông    | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017     |

**Ban Tổng Giám đốc**

| Họ và tên              | Chức vụ           | Ngày bổ nhiệm             |
|------------------------|-------------------|---------------------------|
| Ông Nguyễn Trọng Phước | Tổng Giám đốc     | Ngày 05 tháng 01 năm 2016 |
| Ông Trịnh Xuân Thụy    | Phó Tổng Giám đốc | Ngày 12 tháng 5 năm 2016  |

**Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Hoàng Văn Anh - Chủ tịch (tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017).

Ông Hoàng Văn Anh đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Trọng Phước – Tổng Giám đốc ký Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 theo Giấy ủy quyền số 24/UQ-TCKT ngày 10 tháng 8 năm 2018.



**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

**Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Trọng Phước**

Ngày 10 tháng 8 năm 2018





**BAKER TILLY  
A&C**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C  
A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.**



Headquarters : 02 Trương Sơn St., Tân Bình Dist., Ho Chi Minh City  
Tel: (84.8) 3 5472972 - Fax: (84.8) 3 5472970  
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City  
Branch in Nha Trang : 18 Trần Khanh Du St., Nha Trang City  
Branch in Can Tho : 15-13 Võ Nguyên Giáp St., Can Tho City  
[www.a-c.com.vn](http://www.a-c.com.vn)

Số: 2.0522/2018/BCTC-KTTV

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 10 tháng 8 năm 2018, từ trang 07 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



### **Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ**

Công ty chưa trích dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội theo giá thị trường tại ngày 30 tháng 6 năm 2018. Nếu trích dự phòng giảm giá khoản đầu tư này theo giá giao dịch trên sàn UPCOM tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, dự phòng đầu tư tài chính dài hạn sẽ tăng, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối sẽ giảm 2.160.000.000 VND và chi phí tài chính sẽ tăng, lợi nhuận kế toán trước thuế sẽ giảm tương ứng 2.160.000.000 VND trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề được mô tả tại đoạn “Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ”, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**

**Chi nhánh Hà Nội**



**Nguyễn Thị Tư – Phó Giám đốc**

*Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0059-2018-008-1*

Hà Nội, ngày 10 tháng 8 năm 2018

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                         | <b>100</b> |             | <b>879.933.447.784</b> | <b>888.934.278.813</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>15.301.305.824</b>  | <b>32.005.227.424</b>  |
| 1. Tiền   | 111        |             | 15.301.305.824         | 32.005.227.424         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>120</b> |             | <b>50.000.014.000</b>  | <b>50.000.112.000</b>  |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                           | 121        | V.2a        | 658.855                | 658.855                |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh         | 122        | V.2a        | (644.855)              | (546.855)              |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        | V.2b        | 50.000.000.000         | 50.000.000.000         |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>332.860.754.417</b> | <b>344.139.427.851</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | V.3         | 15.968.426.018         | 8.840.744.359          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | V.4         | 26.539.625.629         | 43.756.199.836         |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133        |             | -                      | -                      |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134        |             | -                      | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                     | 135        |             | -                      | -                      |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | V.5a        | 298.603.340.815        | 299.784.399.975        |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137        | V.6         | (8.250.638.045)        | (8.241.916.319)        |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> |             | <b>451.274.677.553</b> | <b>433.987.113.450</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        | V.7         | 451.274.677.553        | 433.987.113.450        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>30.496.695.990</b>  | <b>28.802.398.088</b>  |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | V.8a        | 409.090.905            | 161.141.141            |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ              | 152        |             | 30.087.605.085         | 28.641.256.947         |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        |             | -                      | -                      |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |             | -                      | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                      | -                      |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)**

| <b>TÀI SẢN</b>                                  | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>Số cuối kỳ</b>        | <b>Số đầu năm</b>        |
|---|--------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b>   |                    | <b>148.164.850.359</b>   | <b>149.218.447.642</b>   |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b>   |                    | <b>240.200.500</b>       | <b>289.178.500</b>       |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng              | 211          |                    | -                        | -                        |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn              | 212          |                    | -                        | -                        |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc           | 213          |                    | -                        | -                        |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                      | 214          |                    | -                        | -                        |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215          |                    | -                        | -                        |
| 6. Phải thu dài hạn khác                        | 216          | V.5b               | 240.200.500              | 289.178.500              |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219          |                    | -                        | -                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b>   |                    | <b>1.958.070.826</b>     | <b>2.193.863.769</b>     |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221          | V.9                | 1.958.070.826            | 2.193.863.769            |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 222          |                    | 9.518.229.085            | 9.518.229.085            |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 223          |                    | (7.560.158.259)          | (7.324.365.316)          |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính               | 224          |                    | -                        | -                        |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 225          |                    | -                        | -                        |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 226          |                    | -                        | -                        |
| 3. Tài sản cố định vô hình                      | 227          |                    | -                        | -                        |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 228          |                    | -                        | -                        |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 229          |                    | -                        | -                        |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b>   | <b>V.10</b>        | <b>63.765.077.401</b>    | <b>65.080.007.737</b>    |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 231          |                    | 78.895.820.132           | 78.895.820.132           |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 232          |                    | (15.130.742.731)         | (13.815.812.395)         |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b>   | <b>V.11</b>        | <b>10.599.539.576</b>    | <b>10.423.694.121</b>    |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241          |                    | 10.599.539.576           | 10.423.694.121           |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242          |                    | -                        | -                        |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b>   |                    | <b>69.485.191.692</b>    | <b>70.170.824.606</b>    |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251          | V.2c               | 25.000.000.000           | 25.000.000.000           |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252          | V.2c               | 24.783.000.000           | 24.783.000.000           |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253          | V.2c               | 49.153.667.000           | 49.153.667.000           |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254          | V.2c               | (29.451.475.308)         | (28.765.842.394)         |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255          |                    | -                        | -                        |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b>   |                    | <b>2.116.770.364</b>     | <b>1.060.878.909</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261          | V.8b               | 1.789.201.841            | 733.310.386              |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại               | 262          | V.12               | 327.568.523              | 327.568.523              |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn  | 263          |                    | -                        | -                        |
| 4. Tài sản dài hạn khác                         | 268          |                    | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b>   |                    | <b>1.028.098.298.143</b> | <b>1.038.152.726.455</b> |

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)**

| NGUỒN VỐN   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
|   |            |             |                        |                        |
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                              | <b>300</b> |             | <b>686.841.616.772</b> | <b>697.250.296.296</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>614.484.785.659</b> | <b>547.335.049.777</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | V.13        | 34.169.396.556         | 71.959.909.734         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | V.14        | 81.293.823.730         | 67.714.293.009         |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.15        | 27.202.993.770         | 24.418.055.465         |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        |             | 931.954.654            | 1.888.472.272          |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | V.16        | 62.068.231.563         | 69.601.442.917         |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         | 316        |             | -                      | -                      |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317        |             | -                      | -                      |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318        |             | -                      | -                      |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | V.17a       | 240.882.999.024        | 230.676.883.512        |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | V.18a       | 164.898.735.169        | 78.018.341.675         |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        |             | -                      | -                      |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        | V.19        | 3.036.651.193          | 3.057.651.193          |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323        |             | -                      | -                      |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 324        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>72.356.831.113</b>  | <b>149.915.246.519</b> |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                       | 331        |             | -                      | -                      |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                 | 332        |             | -                      | -                      |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                         | 333        |             | -                      | -                      |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                | 334        |             | -                      | -                      |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                          | 335        |             | -                      | -                      |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 | 336        |             | -                      | -                      |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337        | V.17b       | 4.281.508.046          | 4.281.508.046          |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        | V.18b       | 68.075.323.067         | 145.633.738.473        |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                            | 339        |             | -                      | -                      |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                                 | 340        |             | -                      | -                      |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                 | 341        |             | -                      | -                      |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                       | 342        |             | -                      | -                      |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ            | 343        |             | -                      | -                      |

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)**

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số đầu năm               |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                 | <b>400</b> |             | <b>341.256.681.371</b>   | <b>340.902.430.159</b>   |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>V.20</b> | <b>341.256.681.371</b>   | <b>340.902.430.159</b>   |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       | 411        |             | 200.000.000.000          | 200.000.000.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a       |             | 200.000.000.000          | 200.000.000.000          |
| - Cổ phiếu ưu đãi                               | 411b       |             | -                        | -                        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                         | 412        |             | 99.848.889.000           | 99.848.889.000           |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu             | 413        |             | -                        | -                        |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                      | 414        |             | -                        | -                        |
| 5. Cổ phiếu quỹ                                 | 415        |             | -                        | -                        |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản              | 416        |             | -                        | -                        |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                   | 417        |             | -                        | -                        |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                        | 418        |             | 23.764.696.100           | 23.764.696.100           |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp              | 419        |             | -                        | -                        |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu               | 420        |             | 3.840.000.000            | 3.840.000.000            |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 421        |             | 13.803.096.271           | 13.448.845.059           |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước  | 421a       |             | 13.448.845.059           | 13.448.845.059           |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                    | 421b       |             | 354.251.212              | -                        |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản            | 422        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>           | <b>430</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| 1. Nguồn kinh phí                               | 431        |             | -                        | -                        |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định | 432        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      | <b>440</b> |             | <b>1.028.098.298.143</b> | <b>1.038.152.726.455</b> |

Người lập biểu



Nguyễn Đình Bình

Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn

Lập, ngày 10 tháng 8 năm 2018



Nguyễn Trọng Phước

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

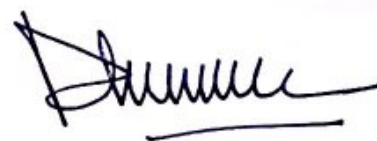
| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Năm nay            | Năm trước            |
|--|-------|-------------|--------------------|----------------------|
|  |       |             |                    |                      |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | VI.1        | 9.398.000.802      | 13.212.831.330       |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    |             | -                  | -                    |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |             | 9.398.000.802      | 13.212.831.330       |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | VI.2        | 2.202.362.672      | 4.496.530.457        |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | 7.195.638.130      | 8.716.300.873        |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | VI.3        | 1.401.239.681      | 960.782.049          |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | VI.4        | 4.178.683.890      | 3.479.912.601        |
| Trong đó: chi phí lãi vay                          | 23    |             | 3.446.078.520      | 2.946.019.019        |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 25    |             | -                  | -                    |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | VI.5        | 3.784.633.284      | 4.740.550.399        |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |             | 633.560.637        | 1.456.619.922        |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    |             | -                  | -                    |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    | VI.6        | 57.382.023         | 1.083.868            |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |             | (57.382.023)       | (1.083.868)          |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | 576.178.614        | 1.455.536.054        |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 51    |             | 221.927.402        | 418.815.344          |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại    | 52    |             | -                  | -                    |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |             | <u>354.251.212</u> | <u>1.036.720.710</u> |

Lập, ngày 10 tháng 8 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Nguyễn Đình Bình

Lê Hồng Sơn

Nguyễn Trọng Phước

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

| CHỈ TIÊU   | Mã Thuyết<br>số minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                         |
|--|----------------------|-----------------------------------|-------------------------|
|  |                      | Năm nay                           | Năm trước               |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |                      |                                   |                         |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01                   | 576.178.614                       | 1.455.536.054           |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:   |                      |                                   |                         |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư  | 02                   | 1.550.723.279                     | 1.840.688.268           |
| - Các khoản dự phòng   | 03                   | 694.452.640                       | 888.194.953             |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04                   | -                                 | -                       |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05                   | (1.391.052.132)                   | (947.645.832)           |
| - Chi phí lãi vay  | 06                   | 3.446.078.520                     | 2.946.019.019           |
| - Các khoản điều chỉnh khác  | 07                   | -                                 | -                       |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                           | 08                   | 4.876.380.921                     | 6.182.792.462           |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09                   | 9.872.581.570                     | (51.509.904.014)        |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10                   | (17.463.409.558)                  | 1.760.915.922           |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả  | 11                   | (18.196.368.254)                  | (13.330.665.925)        |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12                   | (1.303.841.219)                   | (93.171.893)            |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh  | 13                   | -                                 | -                       |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14                   | (1.724.562.026)                   | (3.061.706.348)         |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15                   | -                                 | (29.175.516)            |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | 16                   | -                                 | -                       |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   | 17                   | (21.000.000)                      | (207.000.000)           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | <b>20</b>            | <b>(23.960.218.566)</b>           | <b>(60.287.915.312)</b> |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>   |                      |                                   |                         |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác               | 21                   | -                                 | -                       |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác            | 22                   | -                                 | -                       |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23                   | -                                 | -                       |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24                   | -                                 | 150.000.000             |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 25                   | -                                 | -                       |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 26                   | -                                 | -                       |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27                   | 1.391.052.132                     | 947.645.832             |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b>            | <b>1.391.052.132</b>              | <b>1.097.645.832</b>    |

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)**

| CHỈ TIÊU   | Mã Thuyết<br>số | minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                  |
|--|-----------------|------|-----------------------------------|------------------|
|  |                 |      | Năm nay                           | Năm trước        |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính  |                 |      |                                   |                  |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 31              |      | -                                 | -                |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32              |      | -                                 | -                |
| 3. Tiền thu từ đi vay  | 33              |      | 29.050.000.000                    | 86.000.000.000   |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay   | 34              |      | (23.184.755.166)                  | (18.192.966.962) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính  | 35              |      | -                                 | -                |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36              |      | -                                 | -                |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính   | 40              |      | 5.865.244.834                     | 67.807.033.038   |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ   | 50              |      | (16.703.921.600)                  | 8.616.763.558    |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm   | 60              | V.1  | 32.005.227.424                    | 4.128.623.862    |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61              |      | -                                 | -                |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ   | 70              | V.1  | 15.301.305.824                    | 12.745.387.420   |

Người lập biểu



Nguyễn Đình Bình

Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn

Lập ngày 10 tháng 8 năm 2018



Nguyễn Trọng Phước



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

#### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

##### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

##### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp, thương mại, dịch vụ, kinh doanh bất động sản.

##### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, gồm: Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê.

##### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

##### 5. Cấu trúc Công ty

###### Công ty con

Công ty chỉ đầu tư vào công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh dịch vụ SDU có trụ sở chính tại Tầng 8, tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông, Km 10 đường Trần Phú, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là khai thác và quản lý tòa nhà 143 Trần Phú và tòa nhà Sông Đà Hà Đông. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại công ty con này là 100%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp.

###### Các Công ty liên kết

| Tên công ty   | Địa chỉ trụ sở chính  | Hoạt động kinh doanh chính | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|---|---|----------------------------|---------------|---------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà                           | Tầng 8, tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông, phường Văn Quán, quận Hà Đông, Hà Nội              | Xây dựng                   | 28.89%        | 28.89%        | 28.89%                 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU                                       | Phòng 704, tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, Hà Nội | Xây dựng                   | 35,5%         | 35,5%         | 35,5%                  |
| Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà Miền Trung | Tầng 2, số nhà 11, đường Phan Đình Phùng, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh      | Xây dựng                   | 35,48%        | 35,48%        | 35,48%                 |



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

### *Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc*

| Tên đơn vị   | Địa chỉ  |
|--|--|
| Ban quản lý Dự án nhà ở Sông Đà Hà Đông  | Phòng 707 - Tầng 7 - Nhà G10 - Thanh Xuân Nam, Thanh Xuân, Hà Nội                                  |
| Ban quản lý Dự án nhà ở Hà Nội   | Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội                                 |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tại thành phố Hồ Chí Minh | Phòng B1, tầng 3, tòa nhà Bigemco, số 2/2 Lý Thường Kiệt, phường 15, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh |

### 6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính giữa niên độ

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 28 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 27 nhân viên).

## II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

#### 2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

#### 3. Các khoản đầu tư tài chính

##### *Chứng khoán kinh doanh*

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán, thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

##### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.



# **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

### ***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

### ***Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết***

#### ***Công ty con***

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

#### ***Công ty liên kết***

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

#### ***Ghi nhận ban đầu***

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

### ***Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh, liên kết***

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

### ***Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### 4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### 5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định bao gồm các chi phí trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

### 6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

#### *Công cụ, dụng cụ*

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

#### *Chi phí sửa chữa tài sản cố định*

Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

### 7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

| <u>Loại tài sản cố định</u>     | <u>Số năm</u> |
|---------------------------------|---------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc          | 11 - 29       |
| Máy móc và thiết bị             | 6             |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 7 - 8         |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 3 - 4         |

### 8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là một phần của nhà thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

| <u>Loại tài sản cố định</u>         | <u>Số năm</u> |
|-------------------------------------|---------------|
| 4 tầng để tòa nhà Sông Đà – Hà Đông | 30            |
| 3 tầng để tòa nhà 143 Trần Phú      | 30            |

### 9. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

### 10. Vốn chủ sở hữu

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

#### *Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.



## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)**

### **11. Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

### **12. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### ***Doanh thu bán bất động sản***

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

#### ***Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền***

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

### **Doanh thu cho thuê bất động sản**

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

### **Tiền lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

### **Cổ tức và lợi nhuận được chia**

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

## **13. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

## **14. Các khoản chi phí**

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

## **15. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

### **Thuế thu nhập hiện hành**

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

### **Thuế thu nhập hoãn lại**

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### 16. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

#### 17. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                 | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt                        | 347.415.552           | 2.326.371.696         |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 14.953.890.272        | 29.678.855.728        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>15.301.305.824</b> | <b>32.005.227.424</b> |

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

**2a. Chứng khoán kinh doanh**

|                           | Số cuối kỳ     |                | Số đầu năm     |                |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                           | Giá gốc        | Giá trị hợp lý | Giá gốc        | Giá trị hợp lý |
| <b>Cổ phiếu</b>           |                |                |                |                |
| Công ty Cổ phần Sông Đà 2 | 658.855        | 14.000         | 658.855        | 112.000        |
| <b>Cộng</b>               | <b>658.855</b> | <b>14.000</b>  | <b>658.855</b> | <b>112.000</b> |

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

|                            | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                  |
|----------------------------|-----------------------------------|------------------|
|                            | Năm nay                           | Năm trước        |
| Số đầu năm                 | (546.855)                         | (600.855)        |
| Trích lập dự phòng bổ sung | (98.000)                          |                  |
| Hoàn nhập dự phòng         |                                   | 80.000           |
| <b>Số cuối kỳ</b>          | <b>(644.855)</b>                  | <b>(520.855)</b> |

**2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 12 tháng.

**2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|   | Số cuối kỳ            |                         | Số đầu năm            |                         |
|---|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|   | Giá gốc               | Dự phòng                | Giá gốc               | Dự phòng                |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>   | <b>25.000.000.000</b> |                         | <b>25.000.000.000</b> |                         |
| Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh dịch vụ SDU <sup>(i)</sup>            | 25.000.000.000        |                         | 25.000.000.000        |                         |
| <b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>  | <b>24.783.000.000</b> | <b>(17.186.536.877)</b> | <b>24.783.000.000</b> | <b>(17.195.825.121)</b> |
| Công ty Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà <sup>(ii)</sup>                   | 5.200.000.000         | (4.398.830.020)         | 5.200.000.000         | (4.408.118.264)         |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU <sup>(iii)</sup>                                      | 3.000.000.000         |                         | 3.000.000.000         |                         |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà Miền Trung <sup>(iv)</sup> | 16.583.000.000        | (12.787.706.857)        | 16.583.000.000        | (12.787.706.857)        |

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

|   | Số cuối kỳ            |                         | Số đầu năm            |                         |
|---|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|   | Giá gốc               | Dự phòng                | Giá gốc               | Dự phòng                |
| <b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>           | <b>49.153.667.000</b> | <b>(12.264.938.431)</b> | <b>49.153.667.000</b> | <b>(11.570.017.273)</b> |
| Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội                  | 4.000.000.000         | (1.200.000.000)         | 4.000.000.000         | (1.200.000.000)         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong  | 19.953.667.000        | (10.932.226.272)        | 19.953.667.000        | (10.237.305.114)        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư đô thị Xi măng Hải Phòng | 25.200.000.000        | (132.712.159)           | 25.200.000.000        | (132.712.159)           |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>98.936.667.000</b> | <b>(29.451.475.308)</b> | <b>98.936.667.000</b> | <b>(28.765.842.394)</b> |

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107509720 thay đổi lần thứ nhất ngày 01 tháng 8 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh dịch vụ SDU 25.000.000.000 VND tương đương 100% vốn điều lệ. Công ty đã đầu tư đủ số vốn theo cam kết.
- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102817344 thay đổi lần thứ 2 ngày 11 tháng 6 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà 5.200.000.000 VND, tương đương 26% vốn điều lệ. Công ty đã đầu tư đủ số vốn theo cam kết.
- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 01041775717 ngày 29 tháng 6 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU 3.000.000.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ. Công ty đã đầu tư đủ số vốn theo cam kết.
- (iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3000431435 ngày 12 tháng 12 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Tĩnh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà Miền Trung 3.300.000 Cổ phiếu, tương đương 33% vốn điều lệ. Công ty đã đầu tư đủ số vốn theo cam kết.

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 15 tháng 3 năm 2017 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà Miền Trung đã thông qua phương án giải thể Công ty. Theo phương án này, Công ty sẽ hoàn trả vốn điều lệ cho các cổ đông đã góp vốn bằng tiền theo tỷ lệ Giá trị tài sản còn lại/Tổng vốn điều lệ. Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty ngày 11 tháng 8 năm 2017 quyết định chi trả trước 80% số tiền mà các cổ đông dự kiến nhận được khi giải thể. Theo đó, số tiền Công ty nhận được là 17.057.000.000 VND. Hiện tại, Công ty chưa có thông tin cụ thể về giá trị thanh toán còn lại.

**Giá trị hợp lý**

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư chưa niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý đối với các khoản đầu tư này.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

*Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

|                            | <b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b> |                         |
|----------------------------|--|-------------------------|
|                            | <b>Năm nay</b>                           | <b>Năm trước</b>        |
| Số đầu năm                 | (28.765.842.394)                         | (26.900.252.698)        |
| Trích lập dự phòng bổ sung | (694.921.158)                            | (579.619.882)           |
| Hoàn nhập dự phòng         | 9.288.244                                | 45.646.300              |
| <b>Số cuối kỳ</b>          | <b>(29.451.475.308)</b>                  | <b>(27.434.226.280)</b> |

*Giao dịch với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết*

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết như sau:

|  | <b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b> |                  |
|--|--|------------------|
|  | <b>Năm nay</b>                           | <b>Năm trước</b> |
| <b>Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh dịch vụ SDU (Công ty MTV SDU)</b> |  |                  |
| Công ty MTV SDU sửa chữa tòa nhà 143 Trần Phú  | 1.873.570.000                            |                  |
| Doanh thu cho Công ty MTV SDU thuê mặt bằng  | 2.104.254.467                            | 1.506.800.629    |
| Bù trừ công nợ   |  | 1.328.351.910    |
| Vay vốn lưu động   |  | 2.000.000.000    |
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà</b>                                   |  |                  |
| Bù trừ công nợ   |  | 36.167.038       |
| Thanh toán khối lượng  |  | 4.700.000.000    |
| <b>Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU</b>   |  |                  |
| Nhận giá trị khối lượng xây lắp  | 5.709.551.482                            | 2.666.241.325    |
| Mua công cụ dụng cụ  |  | 43.107.273       |
| Chuyển tiền tạm ứng khối lượng   | 12.945.468.327                           | 17.000.000.000   |
| Chuyển tiền thanh toán khối lượng  | 15.547.349.303                           | 5.300.000.000    |

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|   | <b>Số cuối kỳ</b>     | <b>Số đầu năm</b>    |
|---|-----------------------|----------------------|
| <b>Phải thu các bên liên quan</b>                             | <b>5.607.406.020</b>  | <b>5.292.726.107</b> |
| Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU | 5.607.406.020         | 5.292.726.107        |
| <b>Phải thu các khách hàng khác</b>                           |                       |                      |
| Khách hàng mua nhà tại tòa nhà Sông Đà - Hà Đông              | 24.277.000            | 24.277.000           |
| Khách hàng mua nhà tại dự án An Khánh                         | 970.394.739           | 1.116.975.790        |
| Khách hàng mua nhà tại dự án 143 Trần Phú                     | 567.073.862           | 567.073.862          |
| Mediamart   | 7.784.967.868         | 1.216.303.706        |
| Tiền cung cấp dịch vụ phải thu các đơn vị khác                | 1.014.306.529         | 623.387.894          |
| <b>Cộng</b>   | <b>15.968.426.018</b> | <b>8.840.744.359</b> |

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)****4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|  | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <i>Trả trước cho các bên liên quan</i>                   | <i>12.945.468.327</i> | <i>28.583.385.400</i> |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU                        | 12.945.468.327        | 28.583.385.400        |
| <i>Trả trước cho các người bán khác</i>                  | <i>13.614.157.302</i> | <i>15.172.814.436</i> |
| Công ty Cổ phần Thiết bị và Công nghiệp Thiên Ý          | 1.633.877.634         | 3.239.709.585         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS                      | 2.070.268.000         | 2.070.268.000         |
| Ban quản lý Dự án khu Công viên Văn hóa Du lịch Thể thao | 3.822.609.848         | 3.822.609.848         |
| Các nhà cung cấp khác                                    | 6.067.401.820         | 6.040.227.003         |
| <b>Cộng</b>  | <b>26.539.625.629</b> | <b>43.756.199.836</b> |

**5. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác****5a. Phải thu ngắn hạn khác**

|   | Giá trị                | Số cuối kỳ<br>Dự phòng | Giá trị                | Số đầu năm<br>Dự phòng |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <i>Phải thu các bên liên quan</i>                           | <i>4.437.091.000</i>   |                        | <i>4.437.091.000</i>   |                        |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU                           | 4.344.583.000          |                        | 4.344.583.000          |                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà               | 92.508.000             |                        | 92.508.000             |                        |
| <i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>                 | <i>294.166.249.815</i> | <i>(6.543.971.349)</i> | <i>295.347.308.975</i> | <i>(6.543.971.349)</i> |
| Công ty Cổ phần Điện Đông Dương – Tiền góp vốn              | 3.500.000.000          | (3.500.000.000)        | 3.500.000.000          | (3.500.000.000)        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Gia Bảo               | 3.043.971.349          | (3.043.971.349)        | 3.043.971.349          | (3.043.971.349)        |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xây dựng Nhà Vạn Thái(*) | 267.522.816.000        |                        | 267.522.816.000        |                        |
| <i>Trong đó: Thành phần 1</i>                               | <i>59.010.618.240</i>  |                        | <i>59.010.618.240</i>  |                        |
| <i>Thành phần 2</i>   | <i>208.512.197.760</i> |                        | <i>208.512.197.760</i> |                        |
| Thuế TNDN tạm nộp trên tiền đã thu của khách hàng           | 5.233.428.262          |                        | 5.097.295.457          |                        |
| Thuế GTGT đầu ra Dự án X1-26 Liễu Giai                      | 4.545.454.545          |                        | 4.545.454.545          |                        |
| Tạm ứng   | 9.797.832.736          |                        | 11.070.859.990         |                        |
| Các khoản phải thu khác                                     | 522.746.923            |                        | 566.911.634            |                        |
| <b>Cộng</b>   | <b>298.603.340.815</b> | <b>(6.543.971.349)</b> | <b>299.784.399.975</b> | <b>(6.543.971.349)</b> |



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

(\*) Là khoản tiền chuyển cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xây dựng nhà Vạn Thái ("Vạn Thái") theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 08/2011/HĐHTKD ký ngày 07 tháng 6 năm 2011 và các phụ lục hợp đồng giữa Công ty và Vạn Thái để đầu tư dự án Khu Công viên Văn hóa – Du lịch – Thể thao phía nam đường Tạ Quang Bửu, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án gồm 2 thành phần:

+ **Thành phần 1:** là khu chung cư tái định cư

+ **Thành phần 2:** là khu phức hợp và công viên văn hóa du lịch thể thao.

Công ty sẽ được chia sản phẩm là nhà ở và các sản phẩm khác như khu thương mại, tầng hầm, văn phòng ... với tỷ lệ là 42%. Theo biên bản thỏa thuận cuối năm 2014 giữa Công ty và Vạn Thái thì Công ty sẽ được rút một phần tiền đã đầu tư và lợi nhuận từ block B1 và B2, Lợi nhuận của dự án sẽ được hai bên phân chia lại sau khi dự án được hai bên thông qua báo cáo quyết toán. Theo đó, đến thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2018, Vạn Thái đã chuyển lại cho Công ty số tiền là 133.265.559.230 VND (xem thuyết minh số V.17a).

#### 5b. Phải thu dài hạn khác

Là khoản ký quỹ ký cược dài hạn.

#### 6. Nợ xấu

Đến thời điểm 30/6/2018, tất cả các khoản nợ xấu của Công ty đều có thời gian quá hạn trên 3 năm.

|  | Số cuối kỳ           |                      | Thời gian quá hạn | Số đầu năm           |                      |
|--|----------------------|----------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
|  | Giá gốc              | Dự phòng             |                   | Giá gốc              | Dự phòng             |
| Công ty Cổ phần Điện Đông  | 3.500.000.000        | 3.500.000.000        | trên 3 năm        | 3.500.000.000        | 3.500.000.000        |
| Dương- Tiền góp vốn  |                      |                      |                   |                      |                      |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Phát triển Đô thị Việt Nam – Tiền ứng trước | 1.067.452.250        | 1.067.452.250        | trên 3 năm        | 1.067.452.250        | 1.067.452.250        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Gia Bảo                                  | 3.043.971.349        | 3.043.971.349        | trên 3 năm        | 3.043.971.349        | 3.043.971.349        |
| Nguyễn Thị Mỹ Hạnh - Tiền mua nhà  | 24.277.000           | 24.277.000           | trên 3 năm        | 24.277.000           | 24.277.000           |
| Nguyễn Chí Cường - Tiền mua nhà  | 243.842.572          | 243.842.572          | trên 3 năm        | 243.842.572          | 243.842.572          |
| Ngô Tấn Trọng Nghĩa - Tiền mua nhà   |                      |                      | trên 2 năm        | 146.581.051          | 102.606.736          |
| Nguyễn Huy Du - Tiền mua nhà   | 371.094.874          | 371.094.874          | trên 2 năm        | 371.094.874          | 259.766.412          |
| <b>Cộng</b>  | <b>8.250.638.045</b> | <b>8.250.638.045</b> |                   | <b>8.397.219.096</b> | <b>8.241.916.319</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)**

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

|                            | Kỳ này          | Kỳ trước        |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Số đầu năm                 | (8.241.916.319) | (8.378.384.948) |
| Trích lập dự phòng bổ sung | (8.721.726)     | (354.301.371)   |
| Số cuối năm                | (8.250.638.045) | (8.732.686.319) |

**7. Hàng tồn kho**

|                                      | Số cuối kỳ             |          | Số đầu năm             |          |
|--------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                      | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 422.128.062.982        |          | 404.840.498.879        |          |
| Hàng hóa bất động sản                | 29.146.614.571         |          | 29.146.614.571         |          |
| <b>Cộng</b>                          | <b>451.274.677.553</b> |          | <b>433.987.113.450</b> |          |

Chi phí đi vay được vốn hóa trong chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang trong kỳ là 8.058.392.735 VND (kỳ trước là 3.442.462.959 VND)

**8. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn****8a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

|                                   | Số cuối kỳ         | Số đầu năm         |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Chi phí thuê văn phòng, nhà xưởng | 409.090.905        | 136.363.641        |
| Chi phí bảo hiểm                  |                    | 24.777.500         |
| <b>Cộng</b>                       | <b>409.090.905</b> | <b>161.141.141</b> |

**8b. Chi phí trả trước dài hạn**

|  | Số cuối kỳ           | Số đầu năm         |
|--|----------------------|--------------------|
| Chi phí công cụ, dụng cụ                   | 8.954.167            | 13.838.257         |
| Chi phí sửa chữa                           | 1.780.247.674        | 682.407.708        |
| Chi phí giao dịch qua sàn Dự án 25 Tân Mai |                      | 37.064.421         |
| <b>Cộng</b>                                | <b>1.789.201.841</b> | <b>733.310.386</b> |

**9. Tài sản cố định hữu hình**

|                                       | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc và thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Cộng                 |
|---------------------------------------|------------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------|
| Nguyên giá                            |                        |                     |                                 |                           |                      |
| Số đầu năm                            | 1.194.607.031          | 118.000.000         | 7.963.010.182                   | 242.611.872               | 9.518.229.085        |
| Số cuối kỳ                            | <b>1.194.607.031</b>   | <b>118.000.000</b>  | <b>7.963.010.182</b>            | <b>242.611.872</b>        | <b>9.518.229.085</b> |
| Trong đó:                             |                        |                     |                                 |                           |                      |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | 1.194.607.031          | 118.000.000         | 5.422.810.182                   | 242.611.872               | 6.978.029.085        |
| Chờ thanh lý                          |                        |                     |                                 |                           |                      |

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

|                        | Nhà cửa, vật<br>kiến trúc | Máy móc và<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải,<br>truyền dẫn | Thiết bị,<br>dụng cụ quản<br>lý | Cộng                 |
|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| <b>Giá trị hao mòn</b> |                           |                        |                                       |                                 |                      |
| Số đầu năm             | 1.192.108.000             | 118.000.000            | 5.771.645.444                         | 242.611.872                     | 7.324.365.316        |
| Khấu hao trong kỳ      | 2.499.031                 |                        | 233.293.912                           |                                 | 235.792.943          |
| <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>1.194.607.031</b>      | <b>118.000.000</b>     | <b>6.004.939.356</b>                  | <b>242.611.872</b>              | <b>7.560.158.259</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b> |                           |                        |                                       |                                 |                      |
| Số đầu năm             | 2.499.031                 |                        | 2.191.364.738                         |                                 | 2.193.863.769        |
| <b>Số cuối kỳ</b>      |                           |                        | <b>1.958.070.826</b>                  |                                 | <b>1.958.070.826</b> |

**10. Bất động sản đầu tư****Bất động sản đầu tư cho thuê**

|                   | Nguyên giá            | Giá trị hao mòn         | Giá trị còn lại       |
|-------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| Số đầu năm        | 78.895.820.132        | (13.815.812.395)        | 65.080.007.737        |
| Khấu hao trong kỳ |                       | (1.314.930.336)         | (1.314.930.336)       |
| <b>Số cuối kỳ</b> | <b>78.895.820.132</b> | <b>(15.130.742.731)</b> | <b>63.765.077.401</b> |

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa tìm được công ty định giá phù hợp để thực hiện công việc này.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

|  | Nguyên giá            | Hao mòn lũy kế        | Giá trị còn lại       |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 4 tầng để thuộc Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông <sup>(i)</sup> | 50.250.520.380        | 13.258.820.455        | 36.991.699.925        |
| 3 tầng để thuộc Tòa nhà 143 Trần Phú <sup>(ii)</sup>     | 28.645.299.752        | 1.871.922.276         | 26.773.377.476        |
| <b>Cộng</b>  | <b>78.895.820.132</b> | <b>15.130.742.731</b> | <b>63.765.077.401</b> |

(i) Bất động sản đầu tư 4 tầng để thuộc Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông, nguyên giá tính theo giá trị quyết toán công trình “Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông” đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt. Từ tầng 1 đến tầng 3 của bất động sản đầu tư này đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Hà Nội.

(ii) Bất động sản đầu tư 3 tầng để thuộc Tòa nhà 143 Trần Phú, nguyên giá tính theo giá trị tạm tính trên cơ sở đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt.

Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

|   | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |               |
|---|-----------------------------------|---------------|
|   | Năm nay                           | Năm trước     |
| Thu nhập từ việc cho thuê   | 9.398.000.802                     | 8.725.575.497 |
| Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê | 2.202.362.672                     | 1.568.015.454 |

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)****11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

|                                       | <b>Số cuối kỳ</b>     |                               | <b>Số đầu năm</b>     |                               |
|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
|                                       | <b>Giá gốc</b>        | <b>Giá trị có thể thu hồi</b> | <b>Giá gốc</b>        | <b>Giá trị có thể thu hồi</b> |
| Dự án khu dân cư An Phú - Nam Sài Gòn | 3.140.584.488         |                               | 3.140.584.488         |                               |
| Dự án Phan Đình Giót - Hà Nội         | 41.954.636            | 41.954.636                    | 41.954.636            | 41.954.636                    |
| Dự án Khu đô thị mới TP Hòa Bình      | 8.484.837.895         | 8.484.837.895                 | 8.481.719.713         | 8.481.719.713                 |
| Dự án Sông Đà Tuyên Quang             | 489.676.437           | 489.676.437                   | 316.949.164           | 316.949.164                   |
| Dự án khu tập thể Phương Mai          | 1.233.241.456         | 1.233.241.456                 | 1.233.241.456         | 1.233.241.456                 |
| Dự án 151 Lê Duẩn                     | 349.829.152           | 349.829.152                   | 349.829.152           | 349.829.152                   |
| Dự án C8 Giảng Võ                     | 436.280.908           |                               | 436.280.908           |                               |
| <b>Cộng</b>                           | <b>14.176.404.972</b> | <b>10.599.539.576</b>         | <b>14.000.559.517</b> | <b>10.423.694.121</b>         |

**12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến thuế thu nhập hoãn lại của phần dự trả lãi vay phải trả PVCombank 6 tháng cuối năm 2014. Chi tiết phát sinh như sau:

|            | <b>Kỳ này</b> | <b>Kỳ trước</b> |
|------------|---------------|-----------------|
| Số đầu năm | 327.568.523   | 327.568.523     |
| Số cuối kỳ | 327.568.523   | 327.568.523     |

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20% (năm trước thuế suất là 20%).

**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

|   | <b>Số cuối kỳ</b>     | <b>Số đầu năm</b>     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <i>Phải trả các bên liên quan</i>                             | <b>8.469.151.947</b>  | <b>44.858.453.019</b> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà                 | 6.153.376.536         | 6.753.376.536         |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU                             |                       | 37.850.228.072        |
| Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU | 2.315.775.411         | 254.848.411           |
| <i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>                         | <b>25.700.244.609</b> | <b>27.101.456.715</b> |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật tư C&T                         | 8.047.767.710         | 8.047.767.710         |
| Phải trả nhà cung cấp khác                                    | 17.652.476.899        | 19.053.689.005        |
| <b>Cộng</b>   | <b>34.169.396.556</b> | <b>71.959.909.734</b> |

**14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

|  | <b>Số cuối kỳ</b>     | <b>Số đầu năm</b>     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Khách hàng trả trước tiền nhà Dự án An Khánh     | 65.738.350.754        | 64.633.391.481        |
| Khách hàng trả trước tiền nhà Dự án 143 Trần Phú | 3.007.635.046         | 2.971.444.265         |
| Các khách hàng khác                              | 75.707.263            | 109.457.263           |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>81.293.823.730</b> | <b>67.714.293.009</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

|   | Số đầu năm            | Số phải nộp trong kỳ | Số đã thực nộp trong kỳ | Số cuối kỳ            |
|---|-----------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|
| Thuế GTGT hàng bán nội địa  | 7.412.737.895         | 2.299.318.597        |                         | 9.712.056.492         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp  | 2.915.114.686         | 221.927.402          |                         | 3.137.042.088         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản | 5.097.295.457         | 136.132.805          |                         | 5.233.428.262         |
| Thuế thu nhập cá nhân   | 1.393.078.263         | 166.435.222          | (38.875.721)            | 1.520.637.764         |
| Thuế nhà đất  | 202.903.848           | 6.563.124            | (6.563.124)             | 202.903.848           |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác  | 7.396.925.316         |                      |                         | 7.396.925.316         |
| <b>Cộng</b>   | <b>24.418.055.465</b> | <b>2.830.377.150</b> | <b>(45.438.845)</b>     | <b>27.202.993.770</b> |

**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 5% đối với dịch vụ cung cấp nước sạch và kinh doanh nhà ở xã hội và 10% đối với các hoạt động còn lại.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20% (cùng kỳ năm trước thuế suất là 20%).

Trong kỳ, Công ty chỉ phát sinh doanh thu cho thuê bất động sản, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được dự tính như sau:

|  | Kỳ này             |
|--|--------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế  | 576.178.614        |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: | 533.458.395        |
| - Các khoản điều chỉnh tăng  | 533.458.395        |
| - Các khoản điều chỉnh giảm  |                    |
| Thu nhập chịu thuế   | 1.109.637.009      |
| Thu nhập được miễn thuế  |                    |
| Lỗi các năm trước được chuyển  |                    |
| Thu nhập tính thuế   | 1.109.637.009      |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp   | 20,00%             |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>   | <b>221.927.402</b> |

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

**Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản**

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu đã thu tiền từ hoạt động kinh doanh bất động sản theo qui định tại Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|  | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Phải trả các bên liên quan</b>                            | <b>925.800.000</b>    | <b>925.800.000</b>    |
| Thù lao HĐQT, BKS Công ty                                    | 925.800.000           | 925.800.000           |
| <b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>                  | <b>61.142.431.563</b> | <b>68.675.642.917</b> |
| Chi phí lãi vay phải trả                                     | 5.493.480.124         | 5.988.629.704         |
| Trích trước giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán | 55.648.951.439        | 62.687.013.213        |
| <b>Cộng</b>  | <b>62.068.231.563</b> | <b>69.601.442.917</b> |

**17. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác****17a. Phải trả ngắn hạn khác**

|   | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Phải trả các bên liên quan</b>   | <b>833.352.642</b>     | <b>758.598.642</b>     |
| Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU                         | 833.352.642            | 758.598.642            |
| <b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>   | <b>240.049.646.382</b> | <b>229.918.284.870</b> |
| Kinh phí công đoàn  | 243.958.904            | 218.130.599            |
| Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp                                  | 248.514.014            | 74.837.615             |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả  | 23.500.000.000         | 23.500.000.000         |
| Nhận tiền góp vốn đầu tư dự án tòa nhà 25 Tân Mai                                     | 689.543.564            | 689.543.564            |
| Nhận tiền góp vốn đầu tư dự án Nam An Khánh   | 9.870.653.275          | 9.870.653.275          |
| Kinh phí bảo trì tòa nhà Sông Đà - Hà Đông tương ứng với phần tiền thu của khách hàng | 1.734.701.570          | 1.734.701.570          |
| Kinh phí bảo trì tòa nhà Sông Đà - Hà Đông tương ứng với phần tài sản của Công ty     | 3.644.965.126          | 3.644.965.126          |
| Kinh phí bảo trì tòa nhà 143 Trần Phú   | 6.418.625.503          | 6.493.379.503          |
| Dự án Công viên Văn hóa Thể thao và Du lịch chuyển tiền                               | 133.265.559.230        | 123.185.559.230        |
| PVCombank tiền gốc và lãi vay đến 29/6/2014   | 6.543.068.289          | 6.543.068.289          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hải phòng đặt cọc mua bất động sản dự án X1 - 26 Liễu Giai     | 50.000.000.000         | 50.000.000.000         |
| Công ty TNHH dịch vụ và đầu tư Tân Long đặt cọc môi giới mua căn hộ                   | 3.000.000.000          | 3.000.000.000          |
| Các khoản phải trả khác   | 890.056.907            | 963.446.099            |
| <b>Cộng</b>   | <b>240.882.999.024</b> | <b>230.676.883.512</b> |

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)****17b. Phải trả dài hạn khác**

|   | <b>Số cuối kỳ</b>    | <b>Số đầu năm</b>    |
|---|----------------------|----------------------|
| Tiền đặt cọc thuê văn phòng Tòa nhà Sông Đà Hà Đông | 3.648.644.710        | 3.648.644.710        |
| Tiền đặt cọc thuê văn phòng Tòa nhà 143 Trần Phú    | 632.863.336          | 632.863.336          |
| <b>Cộng</b>   | <b>4.281.508.046</b> | <b>4.281.508.046</b> |

**18. Vay ngắn hạn/dài hạn****18a. Vay ngắn hạn**

|   | <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>Số đầu năm</b>     |
|---|------------------------|-----------------------|
| <b>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan</b>                | <b>20.980.962.813</b>  | <b>16.668.735.306</b> |
| Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU | 2.000.000.000          | 2.000.000.000         |
| Bà Hoàng Thị Phương Thúy <sup>(i)</sup>                       | 16.050.963.352         | 10.474.151.284        |
| Ông Trần Văn Thanh <sup>(i)</sup>                             | 556.243.851            | 2.131.851.994         |
| Ông Hoàng Văn Kế <sup>(i)</sup>                               | 2.373.755.610          | 2.062.732.028         |
| <b>Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>      | <b>143.917.772.356</b> | <b>61.349.606.369</b> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh                  | 42.379.015.913         | 39.892.377.114        |
| Công ty Tài chính Cổ phần Xi Măng                             |                        | 12.000.000.000        |
| Vay ngắn hạn các cá nhân khác                                 | 4.930.341.037          | 3.434.262.293         |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh 18b)</b>          | <b>96.608.415.406</b>  | <b>6.022.966.962</b>  |
| <b>Cộng</b>   | <b>164.898.735.169</b> | <b>78.018.341.675</b> |

- <sup>(i)</sup> Vay các cá nhân theo lãi suất thay đổi từng năm, không áp dụng các biện pháp đảm bảo tiền vay.  
Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP TÓNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong kỳ như sau:

|   | Số đầu năm            | Số tiền vay phát sinh trong kỳ | Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn | Lãi vay nhập gốc     | Số tiền vay đã trả trong kỳ | Số cuối kỳ             |
|---|-----------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|
| <i>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i>                | <i>16.668.735.306</i> | <i>5.000.000.000</i>           |                                 | <i>924.227.507</i>   | <i>(1.612.000.000)</i>      | <i>20.980.962.813</i>  |
| Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU | 2.000.000.000         |                                |                                 |                      |                             | 2.000.000.000          |
| Ông Hoàng Văn Kế  | 2.062.732.028         |                                |                                 | 311.023.582          |                             | 2.373.755.610          |
| Ông Trần Văn Thanh  | 2.131.851.994         |                                |                                 | 36.391.857           | (1.612.000.000)             | 556.243.851            |
| Bà Hoàng Thị Phương Thúy                                      | 10.474.151.284        | 5.000.000.000                  |                                 | 576.812.068          |                             | 16.050.963.352         |
| <i>Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>      | <i>55.326.639.407</i> | <i>5.000.000.000</i>           |                                 | <i>2.532.505.747</i> | <i>(15.549.788.204)</i>     | <i>47.309.356.950</i>  |
| Công ty Tài chính Cổ phần Xi Măng                             | 12.000.000.000        |                                |                                 |                      | (12.000.000.000)            |                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh                  | 39.892.377.114        |                                |                                 | 2.486.638.799        |                             | 42.379.015.913         |
| Vay ngắn hạn các cá nhân khác                                 | 3.434.262.293         | 5.000.000.000                  |                                 | 45.866.948           | (3.549.788.204)             | 4.930.341.037          |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>                                | <i>6.022.966.962</i>  |                                | <i>96.608.415.406</i>           |                      | <i>(6.022.966.962)</i>      | <i>96.608.415.406</i>  |
| <b>Cộng</b>   | <b>78.018.341.675</b> | <b>10.000.000.000</b>          | <b>96.608.415.406</b>           | <b>3.456.733.254</b> | <b>(23.184.755.166)</b>     | <b>164.898.735.169</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)****18b. Vay dài hạn**

|  | Số cuối kỳ            | Số đầu năm             |
|--|-----------------------|------------------------|
| <b>Vay dài hạn phải trả các bên liên quan</b>                    | <b>4.379.124.076</b>  | <b>4.379.124.076</b>   |
| Ông Hoàng Văn Kế <sup>(i)</sup>                                  | 4.379.124.076         | 4.379.124.076          |
| <b>Vay dài hạn phải trả ngân hàng</b>                            | <b>63.696.198.991</b> | <b>141.254.614.397</b> |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội <sup>(ii)</sup>    | 47.777.518.518        | 103.150.000.000        |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình <sup>(iii)</sup> | 4.886.246.870         | 19.646.246.870         |
| Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội <sup>(iv)</sup>       | 7.207.433.603         | 12.933.367.527         |
| Ngân hàng TMCP Việt Á - Phòng giao dịch Long Biên <sup>(v)</sup> | 3.825.000.000         | 5.525.000.000          |
| <b>Cộng</b>  | <b>68.075.323.067</b> | <b>145.633.738.473</b> |

Công ty có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

- (i) Vay ông Hoàng Văn Kế với lãi suất 9,5%/năm, thời hạn vay 24 tháng, không áp dụng biện pháp đảm bảo tiền vay.
- (ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) – chi nhánh Hà Nội bao gồm 2 hợp đồng:
- Hợp đồng số 0014/2015/HĐTD - DN ngày 18 tháng 5 năm 2015 để thanh toán tiền chuyển nhượng dự án tổ hợp cao ốc C&T Plaza tại phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cho đối tác kinh doanh là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư C&T theo nội dung chuyển nhượng tài sản ký giữa 3 bên, thời hạn vay 60 tháng. Tài sản thế chấp cho khoản vay này gồm:
    - ✓ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với lô đất số BI 461386, Sổ vào sổ Cấp GCN 692 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2012.
    - ✓ Tài sản gắn liền với đất : Nhà ở.
    - ✓ Phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm, các tài sản khác gắn liền với diện tích đất thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này.
  - Hợp đồng số 28/2015/HĐTD-DN ngày 09/10/2015 để thực hiện dự án cải tạo xây dựng tại khu tập thể X1-26 Liễu Giai, hạn mức tín dụng 135.000.000.000 VND, thời hạn vay 96 tháng. Tài sản thế chấp cho khoản vay gồm:
    - ✓ Toàn bộ dự án đầu tư cải tạo xây dựng lại khu tập thể X1-26 Liễu Giai, tại địa chỉ số 26 phố Liễu Giai, phường Cống Vị, quận Ba Đình, Hà Nội do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà làm chủ đầu tư.
    - ✓ Quyền tài sản phát sinh, quyền khai thác và sử dụng, quyền cho thuê từ tầng 1 đến tầng 3 và một phần tầng 4 trong tổng số 34 tầng thuộc Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông tại Km số 10 đường Trần Phú, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu/Sử dụng của SDU.
- (iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) - Chi nhánh Tân Bình theo hợp đồng số 386/2016/HĐTD-DN ngày 09 tháng 11 năm 2016 để phục vụ chuyển nhượng "dự án nhà ở độc lập Green Diamond" tại phường An Phú, quận 2, TP. Hồ Chí Minh, thời hạn vay 36 tháng. Tài sản thế chấp cho khoản vay là quyền tài sản phát sinh, quyền khai thác và sử dụng, quyền cho thuê từ tầng 1 đến tầng 3 và một phần tầng 4 thuộc tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông, tại phường Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)**

- (iv) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng số 171/2015/HDDTD1/BVB002 ngày 18 tháng 8 năm 2015 để phục vụ dự án Tòa nhà SDU - 143 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội, thời hạn vay 60 tháng. Tài sản thế chấp cho khoản vay là tài sản hình thành từ vốn vay, 3 sản thương mại tại tầng 1, tầng 2, tầng 3 của dự án SDU - 143 Trần Phú, Hà Đông.
- (v) Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng số 505-027/16/VAB/HDDTDHDN ngày 14 tháng 7 năm 2016 để phục vụ dự án Tòa nhà SDU - 143 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội, thời hạn vay 60 tháng. Tài sản thế chấp là cầm cố chứng khoán của bên thứ 3 - ông Hoàng Văn Anh (chủ tịch Hội đồng quản trị).

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

|                      | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|----------------------|------------------------|------------------------|
| Từ 1 năm trở xuống   | 96.608.415.406         | 6.022.966.962          |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 68.075.323.067         | 145.633.738.473        |
| <b>Cộng</b>          | <b>164.683.738.473</b> | <b>151.656.705.435</b> |

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn như sau:

|   | Số đầu năm             | Số tiền vay phát sinh trong kỳ | Kết chuyển sang vay dài hạn đến hạn trả | Số tiền vay đã trả trong kỳ | Số cuối kỳ            |
|---|------------------------|--------------------------------|---|-----------------------------|-----------------------|
| <i>Vay dài hạn phải trả các bên liên quan</i>           | <i>4.379.124.076</i>   |                                |   |                             | <i>4.379.124.076</i>  |
| Vay Ông Hoàng Văn Kế                                    | 4.379.124.076          |                                |   |                             | 4.379.124.076         |
| <i>Vay dài hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i> | <i>141.254.614.397</i> | <i>23.970.000.000</i>          | <i>(96.608.415.406)</i>                 | <i>(4.920.000.000)</i>      | <i>63.696.198.991</i> |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội           | 103.150.000.000        | 23.970.000.000                 | (79.342.481.482)                        |                             | 47.777.518.518        |
| Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội              | 12.933.367.527         |                                | (9.840.000.000)                         | (4.920.000.000)             |                       |
| Ngân hàng TMCP Việt Á - Phòng giao dịch Long Biên       | 5.525.000.000          |                                | (5.725.933.924)                         |                             |                       |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình         | 19.646.246.870         |                                | (1.700.000.000)                         |                             | 17.946.246.870        |
| <b>Cộng</b>   | <b>145.633.738.473</b> | <b>23.970.000.000</b>          | <b>(96.608.415.406)</b>                 | <b>(4.920.000.000)</b>      | <b>68.075.323.067</b> |

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

**19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

|                 | Số đầu năm           | Tăng do trích lập từ lợi nhuận | Chi quỹ trong kỳ    | Số cuối kỳ           |
|-----------------|----------------------|--------------------------------|---------------------|----------------------|
| Quỹ khen thưởng | 1.105.016.945        |                                |                     | 1.105.016.945        |
| Quỹ phúc lợi    | 1.952.634.248        |                                | (21.000.000)        | 1.931.634.248        |
| <b>Cộng</b>     | <b>3.057.651.193</b> |                                | <b>(21.000.000)</b> | <b>3.036.651.193</b> |

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

**20. Vốn chủ sở hữu**

**20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                            | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần  | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng                   |
|----------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm trước        | 200.000.000.000           | 99.848.889.000        | 23.764.696.100        | 3.840.000.000                 | 12.882.665.333                    | 340.336.250.433        |
| Lợi nhuận trong kỳ trước   | -                         | -                     | -                     | -                             | 1.036.720.710                     | 1.036.720.710          |
| <b>Số dư cuối kỳ trước</b> | <b>200.000.000.000</b>    | <b>99.848.889.000</b> | <b>23.764.696.100</b> | <b>3.840.000.000</b>          | <b>13.919.386.043</b>             | <b>341.372.971.143</b> |
| Số dư đầu năm nay          | 200.000.000.000           | 99.848.889.000        | 23.764.696.100        | 3.840.000.000                 | 13.448.845.059                    | 340.902.430.159        |
| Lợi nhuận trong kỳ         | -                         | -                     | -                     | -                             | 354.251.212                       | 354.251.212            |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>       | <b>200.000.000.000</b>    | <b>99.848.889.000</b> | <b>23.764.696.100</b> | <b>3.840.000.000</b>          | <b>13.803.096.271</b>             | <b>341.256.681.371</b> |

**20b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

|                              | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| Vốn đầu tư của Nhà nước      | 60.000.000.000         | 60.000.000.000         |
| Vốn góp của các cổ đông khác | 140.000.000.000        | 140.000.000.000        |
| Thặng dư vốn cổ phần         | 99.848.889.000         | 99.848.889.000         |
| <b>Cộng</b>                  | <b>299.848.889.000</b> | <b>299.848.889.000</b> |

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

**20c. Cổ phiếu**

|                                     | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 20.000.000        | 20.000.000        |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành      | 20.000.000        | 20.000.000        |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i>         | 20.000.000        | 20.000.000        |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành     | 20.000.000        | 20.000.000        |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i>         | 20.000.000        | 20.000.000        |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|  | <u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u> |                       |
|--|--|-----------------------|
|  | <u>Năm nay</u>                           | <u>Năm trước</u>      |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ             | -  | 36.805.300            |
| Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư | 9.398.000.802                            | 8.725.575.497         |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản      |  | 4.450.450.533         |
| <b>Cộng</b>                            | <b>9.398.000.802</b>                     | <b>13.212.831.330</b> |

**2. Giá vốn hàng bán**

|  | <u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u> |                      |
|--|--|----------------------|
|  | <u>Năm nay</u>                           | <u>Năm trước</u>     |
| Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư                 | 2.202.362.672                            | 1.568.015.454        |
| Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán |  | 2.928.515.003        |
| <b>Cộng</b>  | <b>2.202.362.672</b>                     | <b>4.496.530.457</b> |

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                  | <u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u> |                    |
|------------------|--|--------------------|
|                  | <u>Năm nay</u>                           | <u>Năm trước</u>   |
| Lãi tiền gửi     | 1.401.239.681                            | 953.469.549        |
| Lãi tiền cho vay |  | 7.312.500          |
| <b>Cộng</b>      | <b>1.401.239.681</b>                     | <b>960.782.049</b> |

**4. Chi phí tài chính**

|   | <u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u> |                      |
|---|--|----------------------|
|   | <u>Năm nay</u>                           | <u>Năm trước</u>     |
| Chi phí lãi vay   | 3.446.078.520                            | 2.946.019.019        |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | 685.730.914                              | 533.893.582          |
| Chi phí tài chính khác                                      | 46.874.456                               |                      |
| <b>Cộng</b>   | <b>4.178.683.890</b>                     | <b>3.479.912.601</b> |

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                  | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                      |
|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
|                                  | Năm nay                           | Năm trước            |
| Chi phí cho nhân viên            | 2.718.692.540                     | 2.536.354.080        |
| Chi phí vật liệu quản lý         | 60.558.648                        | 96.787.001           |
| Chi phí đồ dùng văn phòng        | 154.923.184                       | 81.049.272           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 77.030.441                        | 525.757.932          |
| Thuế, phí và lệ phí              | 29.101.364                        | 26.349.581           |
| Dự phòng phải thu khó đòi        | 8.721.726                         | 354.301.371          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 453.900.623                       | 490.624.464          |
| Các chi phí khác                 | 281.704.758                       | 629.326.698          |
| <b>Cộng</b>                      | <b>3.784.633.284</b>              | <b>4.740.550.399</b> |

**6. Chi phí khác**

|                           | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                  |
|---------------------------|-----------------------------------|------------------|
|                           | Năm nay                           | Năm trước        |
| Phạt hành chính           | 49.800.000                        |                  |
| Phạt do chậm nộp Bảo hiểm | 7.582.023                         | 610.516          |
| Chi phí khác              |                                   | 473.352          |
| <b>Cộng</b>               | <b>57.382.023</b>                 | <b>1.083.868</b> |

**7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                                  | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                       |
|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
|                                  | Năm nay                           | Năm trước             |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 215.481.832                       | 177.836.273           |
| Chi phí nhân công                | 2.718.692.540                     | 2.536.354.080         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.391.960.777                     | 1.840.688.268         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 5.470.305.242                     | 4.029.652.459         |
| Chi phí khác                     | 12.555.318.384                    | 4.188.338.825         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>22.351.758.775</b>             | <b>12.772.869.905</b> |

**8. Lãi trên cổ phiếu**

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****Các giao dịch không bằng tiền**

|                  | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |             |
|------------------|-----------------------------------|-------------|
|                  | Năm nay                           | Năm trước   |
| Lãi vay nhập gốc | 3.456.733.254                     | 627.366.262 |

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Tài sản cho thuê hoạt động

#### *Các hợp đồng đi thuê*

Công ty thuê một số diện tích làm văn phòng dưới hình thức thuê hoạt động với thời hạn 1 năm và có khả năng được gia hạn thêm.

#### *Các hợp đồng cho thuê*

Công ty cho thuê 4 tầng để tòa nhà Sông Đà Hà Đông, 3 tầng để tòa nhà 143 Trần Phú và 1 phần tầng hầm để làm Trung tâm thương mại và một số vị trí đặt biển quảng cáo tại tòa nhà Sông Đà - Hà Đông.

Tổng số tiền thuê được ghi nhận doanh thu trong kỳ là: 9.398.000.802 VND (cùng kỳ năm trước là 8.725.575.497 VND)

### 2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

#### 2a. *Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt mà chỉ phát sinh các giao dịch về vay vốn với các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt:

|                              | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |               |
|------------------------------|-----------------------------------|---------------|
|                              | Năm nay                           | Năm trước     |
| Vay Ông Hoàng Văn Kế         | 6.441.856.104                     | 4.172.388.395 |
| Vay Bà Hoàng Thị Phương Thúy | 16.050.963.352                    | 6.164.699.530 |

*Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.18.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.



**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)**

559.252.692

Công ty liên kết

**Nguyễn Trọng Phước**